



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

## PROJETO DE LEI N.º 654/XV/1.<sup>a</sup>

Medidas fiscais para uma intervenção social para resolver a grave crise no acesso à habitação própria, o aumento dos encargos gerados com a subida dos juros no crédito à habitação e a promoção de medidas que incentivem uma melhor afetação dos prédios devolutos e o fortalecimento da confiança entre as partes nos contratos de arrendamento

### Exposição de Motivos

Em Portugal, há um problema sério e generalizado de falta de habitação, especialmente habitação a preços acessíveis.

Este problema existe sobretudo do lado da oferta e de esta reagir de forma insuficiente à forte procura, o que é exacerbado pelos custos de contexto.

A pressão da procura tem aumentado, devido ao incremento do turismo e dos fluxos migratórios e devido à tendência para um maior número de agregados domésticos mais pequenos.

Na última década, construíram-se apenas 110 mil edifícios, quando nas décadas anteriores produziram-se mais de 500 mil edifícios.

A baixa oferta de casas no mercado deve-se a esta quebra de construção nova, mas também a que muitos fogos não são colocados no mercado devido a várias questões, onde se identifica como principal, a enorme rigidez, lentidão e imprevisibilidade nos processos de licenciamento.

Por outro lado, as vagas sucessivas de medidas deste Governo (incluindo as muito recentes, como a limitação dos aumentos de rendas) só têm destruído a confiança no mercado causando a retração na oferta.

Identificamos ainda que há uma enorme falta de atualização e flexibilidade dos instrumentos de gestão territorial, o que tem impedido ou constrangido a atualização de solo urbano ou urbanizável disponível, reduzindo a capacidade para construir novos fogos.

Este Governo do Partido Socialista falhou e continua a falhar, na incompreensão do problema e numa gritante incapacidade de execução, prometendo milhares de casas e milhares de milhões de investimento.

Falharam redondamente nos anunciados Programa de Arrendamento Acessível, Chave Na Mão e Habitação Vitalícia, no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, que consumiu vários milhões de euros em 7 anos e não produziu novas casas e num atraso muito preocupante do PRR, onde, atualmente, só estão executados e pagos 3% (90M€) dos 2,7 mil milhões da componente habitação.

A completa falta de rumo, inconstância e instabilidade deste Governo, que anda em navegação à vista, com medidas de curto prazo sem cuidar dos efeitos no médio e longo prazo, demonstra a incapacidade política e agrava estes problemas prejudicando fortemente a atração de investimento que, sendo de longo prazo, carece de estabilidade e confiança.

Pelo exposto, o Partido Social Democrata, preocupado com a dignidade da habitação para todas as pessoas e famílias e com a coesão social e territorial, apresenta um conjunto de medidas que têm como principais objetivos:

- i) resolver de forma estrutural a falta de oferta de habitação, quer em quantidade quer em qualidade;
- ii) remover os obstáculos ao aumento e melhoria da oferta – seja de construção e reabilitação, seja por colocação no mercado dos muitos imóveis devolutos ou subutilizados;
- iii) dirigir o parque habitacional público para as situações específicas de famílias com maiores carências habitacionais e baixos rendimentos, reforçando os mecanismos de fiscalização para não permitir injustiças
- iv) regular o mercado de forma a proporcionar às pessoas, em especial aos jovens, o acesso a habitação e a possibilidade de comprar ou arrendar sua casa;
- v) continuar a promover a vinda de estrangeiros, que tem efeitos muito positivos no emprego, rendimentos e atratividade do nosso país.

Este conjunto de medidas do PSD organizou-se em três pilares:

- A. Regime para aceleração e aumento da oferta de habitação disponível e acessível (privada e pública) - 28 medidas;
- B. Apoios Transitórios à Procura - 14 medidas;
- C. Estímulo a Soluções Inovadoras - 8 medidas.

Após a publicação destas medidas e da discussão com os mais variados agentes do setor, e aproveitando os contributos e aperfeiçoamentos recebidos, entretanto, o Grupo Parlamentar do Partido Social apresenta um conjunto de várias iniciativas legislativas e políticas na Assembleia da República que dão corpo a um “Novo Caminho para a Habitação”.

Posteriormente à apresentação pelo PSD das suas propostas, o Governo do Partido Socialista anunciou um conjunto de medidas que, contendo algumas cujo mérito se



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

reconhece (várias seguindo propostas prévias do PSD), se caracteriza por um erro fundamental de compreensão dos problemas e soluções necessárias para o mercado de habitação, pela insistência em fórmulas burocráticas de intervenção administrativa que a prática já mostrou não funcionarem, e pela aposta em mensagens perversas de violação da propriedade privada e da iniciativa económica privada e de repulsão do investimento nacional e estrangeiro (e.g. arrendamentos forçados, alojamento local, congelamentos de rendas).

Assim, o País dispõe hoje de dois caminhos que são alternativas claras no modo de entender e solucionar a crise de habitação que se gerou nos anos mais recentes.

Um dos aspetos fundamentais do choque de oferta consiste na redução dos custos e barreiras fiscais e tributários à disponibilização da oferta, seja construção e reabilitação nova, seja a colocação de imóveis disponíveis no mercado.

A elevada carga tributária que afeta o País em geral onera e prejudica seriamente o acesso à habitação. Uma parte relevante dos elevados preços de casas, seja compra, seja por arrendamento, é para entregar ao Estado.

O PSD defende uma reforma mais ampla e profunda da tributação em Portugal, que corrija distorções e redução a carga e esforço fiscal sobre os Portugueses. Essa reforma estrutural deverá ter, desde logo, como prioridade a desoneração da tributação sobre o trabalho, em especial dos escalões até ao 6º para abranger a classe média. Deverá também envolver os demais contribuintes em IRS, e ser depois acompanhada da redução da carga fiscal sobre as empresas em sede de IRC.

Sem prejuízo dessa orientação de fundo, urge dar uma resposta transitória e temporária que por remover barreiras e ineficiências fiscais contribua para resolver a grave crise na habitação que se instalou em Portugal no tempo desta Governação do Partido Socialista.

As medidas fiscais que promovam um choque da oferta e apoiem transitoriamente a procura, sobretudo dos grupos mais vulneráveis, devem incluir:

- Redução da taxa liberatória dos rendimentos prediais para arrendamento habitacional em sede de IRS e reforço das deduções do pagamento de rendas em sede de IRS.
- Reforço da dedução à coleta em sede de IRS relativa aos valores pagos a título de juros na aquisição de habitação própria e permanente com recurso a crédito e alargamento aos contratos posteriores a 2011.
- Aplicação, entre os anos 2024 e 2030, de IVA à taxa de 6% nas obras e serviços de construção e reabilitação de prédios habitacionais, novos ou em estado de uso – atualmente em vigor para reabilitação em Áreas de Reabilitação Urbana – de modo a reforçar o acesso à habitação. Esta medida social de apoio à habitação tem natureza transitória e é justificada pela crise no acesso à habitação permanente em Portugal associada a uma escalada sem precedentes no preço da habitação.
- Intervenção da Autoridade Tributária e Aduaneira na identificação dos prédios devolutos, com afetação da respetiva receita ao subsídio de apoio ao arrendamento, desta forma criando um incentivo à proatividade dos municípios nesta matéria.
- Reforço dos descontos do IMI Familiar por número de dependentes, que se encontram inalterados desde 2016.
- Desagravamento fiscal do acesso a imóveis para habitação própria e permanente ou arrendamento habitacional, com um limite máximo de valor que exclua imóveis de elevado valor e com compensação das autarquias por perdas de receita através do Orçamento do Estado. Aqui se incluiu o reajustamento dos intervalos sobre os quais incide o IMT, tendo em conta o forte desajustamento dos mesmos face à evolução do preço da habitação, que penaliza gravosamente



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

as famílias. Assim, reajustam-se os intervalos iniciais de incidência considerando a evolução mediana do preço por m<sup>2</sup> e determina-se uma atualização automática destes valores para o futuro na Lei do Orçamento de Estado.

- Eliminação do Imposto do Selo no arrendamento habitacional quando se trate de primeira aquisição de habitação própria e permanente.
- Incentivo à partilha de heranças indivisas constituídas por prédios urbanos, através da isenção de mais-valias nos casos em que a partilha ocorra em 2024. Esta medida visa incentivar a conclusão das partilhas que incluam direitos reais sobre prédios classificados como prédios urbanos, de modo a desbloquear o uso dos mesmos ou a sua colocação no mercado de oferta de habitação. Aplica-se a partilhas pendentes à data de 31 de dezembro de 2019, não incluindo heranças mais recentes.
- Incentivo à contratação, pelos senhorios, de seguros que cubram o incumprimento do pagamento de rendas, de modo a reduzir o pedido de garantias adicionais.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados do Grupo Parlamentar do PSD, abaixo-assinados, apresentam o seguinte projeto de lei:

#### Artigo 1.º

##### Objeto

Com vista à definição de uma política social de habitação que responda às necessidades prementes dos cidadãos residentes em território nacional, a presente lei procede a:

- a) Alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro;
- b) Alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro;

- c) Alteração ao Código do Imposto do Selo, aprovado em anexo à Lei n.º 150/99, de 11 de setembro;
- d) Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro;
- e) Alteração ao Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro;
- f) Alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho.

## Artigo 2.º

Alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Os artigos 72.º, 78.º e 78.º-E do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (Código do IRS), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, passam a ter a seguinte redação:

### «Artigo 72.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - Não obstante o disposto na alínea e) do número anterior, os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente são tributados às seguintes taxas autónomas:
  - a) 23%, quando tenham duração inferior a cinco anos;
  - b) 13%, quando tenham duração igual ou superior a cinco anos;
  - c) 10%, relativamente aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a vinte anos, bem como aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura (DHD), na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal.
- 3 - [Revogado]

4 - [Revogado]

5 - [Revogado]

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].

10 - [...].

11 - [...].

12 - [...].

13 - [...].

14 - [...].

15 - [...].

16 - [...].

17 - [...].

18 - [...].

19 - [...].

20 - [...].

21 - [...].

22 - [...].

## Artigo 78.º

[...]

1 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];



f) [...];

g) [...];

h) [...];

i) [...];

j) [...];

k) [...];

l) [...];

m) Aos encargos com seguros de falta de pagamento de renda, contratados pelos titulares dos rendimentos.

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - As deduções referidas nas alíneas a) a i), na alínea k) e na alínea m) do n.º 1 só podem ser realizadas:

a) [...];

b) [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].

10 - [...].

11 - [...].

12 - [...].

13 - [...].

14 - [...].

Artigo 78.º-E

[...]

1 – [...]:

- a) Com as importâncias, líquidas de subsídios ou participações oficiais, suportadas a título de renda pelo arrendatário de prédio urbano ou da sua fração autónoma para fins de habitação permanente, quando referentes a contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, ou do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, ou com contratos de direito real de habitação duradoura no ano em que tais importâncias sejam tributáveis como rendimento do proprietário, até ao limite de (euro) 680;
- b) Com juros de dívidas contraídas com a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis para habitação própria e permanente ou arrendamento devidamente comprovado para habitação permanente do arrendatário, até ao limite de (euro) 680;
- c) Com prestações devidas em resultado de contratos celebrados com cooperativas de habitação ou no âmbito do regime de compras em grupo, para a aquisição de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou arrendamento para habitação permanente do arrendatário, devidamente comprovadas, na parte que respeitem a juros das correspondentes dívidas, até ao limite de (euro) 680; ou
- d) Com importâncias pagas a título de rendas por contrato de locação financeira relativo a imóveis para habitação própria e permanente efetuadas ao abrigo deste regime, na parte que não constituam amortização de capital, até ao limite de (euro) 680.

2 – [...]

3 – [...].

4 – [...]

5 – [...]:

- a) Para contribuintes que tenham um rendimento coletável igual ou inferior ao valor do primeiro escalão do n.º 1 do artigo 68.º, um montante de € 780;

b) Para contribuintes que tenham um rendimento coletável superior ao valor do primeiro escalão do n.º 1 do artigo 68.º e igual ou inferior a € 30 000, o limite resultante da aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{€ 680} + [(\text{€ 780} - \text{€ 680}) \times [(\text{€ 30 000} - \text{Rendimento Coletável}) / (\text{€ 30 000} - \text{valor do primeiro escalão})]]$$

6 – [...]

7 – [...]

8 – [...]

9 – [...].»

#### Artigo 3.º

Aditamento ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares  
É aditado ao Código do IRS o artigo 78º-H, com a seguinte redação:

#### «Artigo 78.º-H

##### Dedução de encargos com seguros de renda

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 350 euros por imóvel, as importâncias despendidas com prémios de seguros de proteção de renda subscritos pelos titulares dos rendimentos.»

#### Artigo 4.º

Aditamento à lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado  
É aditada a verba 2.23.1 à lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (Código do IVA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a seguinte redação:

«2.23.1 – Entre 2024 e 2030, inclusive, o previsto na verba 2.23 também se aplica a obras e serviços de construção e reabilitação de prédios habitacionais, novos ou em estado de uso e ainda que localizados fora de tais áreas».

Artigo 5.º

Alteração ao Código do Imposto do Selo

O artigo 7.º do Código do Imposto do Selo, aprovado em anexo à Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 7.º

[...]

1 - [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) [...];
- g) [...];
- h) [...];
- i) [...];
- j) Os mútuos constituídos no âmbito do regime legal do crédito à habitação até ao montante do capital em dívida, quando:
  - i. Se trate de primeira aquisição de habitação própria e permanente da pessoa, ou das pessoas, que devem suportar o encargo do imposto nos termos do artigo 3.º; ou
  - ii. Deles resulte mudança da instituição de crédito ou sub-rogação nos direitos e garantias do credor hipotecário, nos termos do artigo 591.º do Código Civil;
- l) [...];
- m) [...];
- n) [...];
- o) [...];

- p) [...];
  - q) [...];
  - r) [...];
  - s) [...];
  - t) [...];
  - u) [...];
  - v) [...];
  - w) [...];
  - x) [...].
- 2 - [...].
  - 3 - [...].
  - 4 - [...].
  - 5 - [...].
  - 6 - [...].
  - 7 - [...].
  - 8 - [...].»

#### Artigo 6.º

#### Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

O artigo 17.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (Código do IMT), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, passa a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 17.º

[...]

- 1 - [...]:
  - a) [...]:

	Taxas percentuais
--	-------------------

Valor sobre que incide o IMT (em Euros)	Marginal	Média (*)
Até 168 000	0	0
De mais de 168 000 até 231 000	2	0,5455
De mais de 231 000 até 301 688	5	1,5892
De mais de 301 688 até 603 289	8	-
De mais de 603 289 até 1 050 400	Taxa única 6	
Superior a 1 050 400	Taxa única 7,5	

(\*) No limite superior do escalão

b) [...];

c) [...];

d) [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].»

#### Artigo 7.º

Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Os artigos 112.º, 112.º-A e 112.º-B do Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis (Código do IMI), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 112.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].

10 - [...].

11 - [...].

12 - [...].

13 - [...].

14 - [...].

15 - [...].

16 - A identificação dos prédios ou frações autónomas devolutos, os prédios em ruínas e os terrenos para construção referidos no artigo 112.º-B deve ser:

- a) Comunicada pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, nos termos e prazos referidos no n.º 14 e divulgada por estes no respetivo sítio na Internet, bem como no boletim municipal, quando este exista; ou
- b) Realizada, também, por iniciativa da Autoridade Tributária e Aduaneira, em articulação com os municípios, sendo-lhe conferidas para o efeito, as

competências constantes dos artigos 4.º e 5.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, com as necessárias adaptações.

17 - [...].

18 - [...].

19 - [...].

20 - [...].

## Artigo 112.º-A

[...]

1 - [...].

Número de dependentes a cargo	Dedução fixa (em Euros)
1	[30]
2	[70]
3 ou mais	[140]

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

## Artigo 112.º-B

[...]

1 - [...].

2 - As receitas obtidas pelo agravamento previsto no número anterior, na parte em que as mesmas excedam a aplicação do n.º 3 do artigo 112.º, são:

- a) Atribuídas aos municípios quando a comunicação do prédio ocorra nos termos da alínea a) do n.º 16 do artigo 112.º, e afetas por estes ao financiamento das políticas municipais de habitação; ou



- b) Atribuídas Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. quando a comunicação do prédio ocorra nos termos da alínea b) do n.º 16 do artigo 112.º, e afetas por este ao subsídio de apoio ao arrendamento.

3 - [...]»

#### Artigo 8.º

##### Aditamento ao Estatuto dos Benefícios Fiscais

É aditado ao Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, o artigo 50.º-A, com a seguinte redação:

##### «Artigo 50.º-A

- 1 - Ficam isentos de tributação em sede de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares os rendimentos resultantes de mais-valias, calculados nos termos do n.º 1 do artigo 43.º do Código do IRS, respeitantes à transmissão de direitos reais sobre imóveis classificados como prédios urbanos, quando estes integrem uma herança cuja partilha não tenha sido realizada até 31 de dezembro de 2019.
- 2 - O disposto no presente regime vigora até 31 de dezembro de 2024.»

#### Artigo 9.º

##### Compensação de perda de receita

A perda de receita dos municípios resultante das alterações introduzidas pela presente lei aos artigos 9.º e 17.º do Código do IMT, que não seja compensada com o incremento de receita resultante da aplicação das normas previstas em sede de Código do IMI em matéria de tributação de prédios devolutos, é compensada através de transferências do orçamento do Estado, a acrescer às formas de participação nos recursos públicos previstos no artigo 25.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro.

#### Artigo 10.º

##### Seguros de falta de pagamento de renda



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

A Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões (ASF) avalia junto do sector segurador a existência de desincentivos ou barreiras à contratação de seguros de falta de pagamento de renda subscritos pelos senhorios, comunicando as conclusões da sua análise à Assembleia da República e ao Governo até ao final de 2023.

#### Artigo 11.º

Atualização anual de valores sobre os quais incide o IMT

Os valores sobre os quais incide o IMT constantes da alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT são atualizados anualmente na Lei do Orçamento do Estado e seguem a evolução do preço mediano da habitação por metro quadrado relativo ao último trimestre de dados disponíveis e divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística.

#### Artigo 12.º

Norma revogatória

São revogados, a partir de 1 de janeiro de 2024, os n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 72.º do Código do IRS.

#### Artigo 13.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.
2. Produzem efeitos a partir de 1 de janeiro de 2024, na redação introduzida pela presente lei, os seguintes artigos:
  - a) Artigos 72.º, 78.º, 78.º-E e 78.º-H do Código do IRS;
  - b) Artigo 7.º do Código do Imposto do Selo;
  - c) Artigo 17.º do Código do IMT;
  - d) Artigo 112.º-A do Código do IMI;
  - e) Artigo 50.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais.



Palácio de São Bento, 6 de março de 2023.

O(s) Deputado(s) do Grupo Parlamentar do PSD

Joaquim Miranda Sarmento